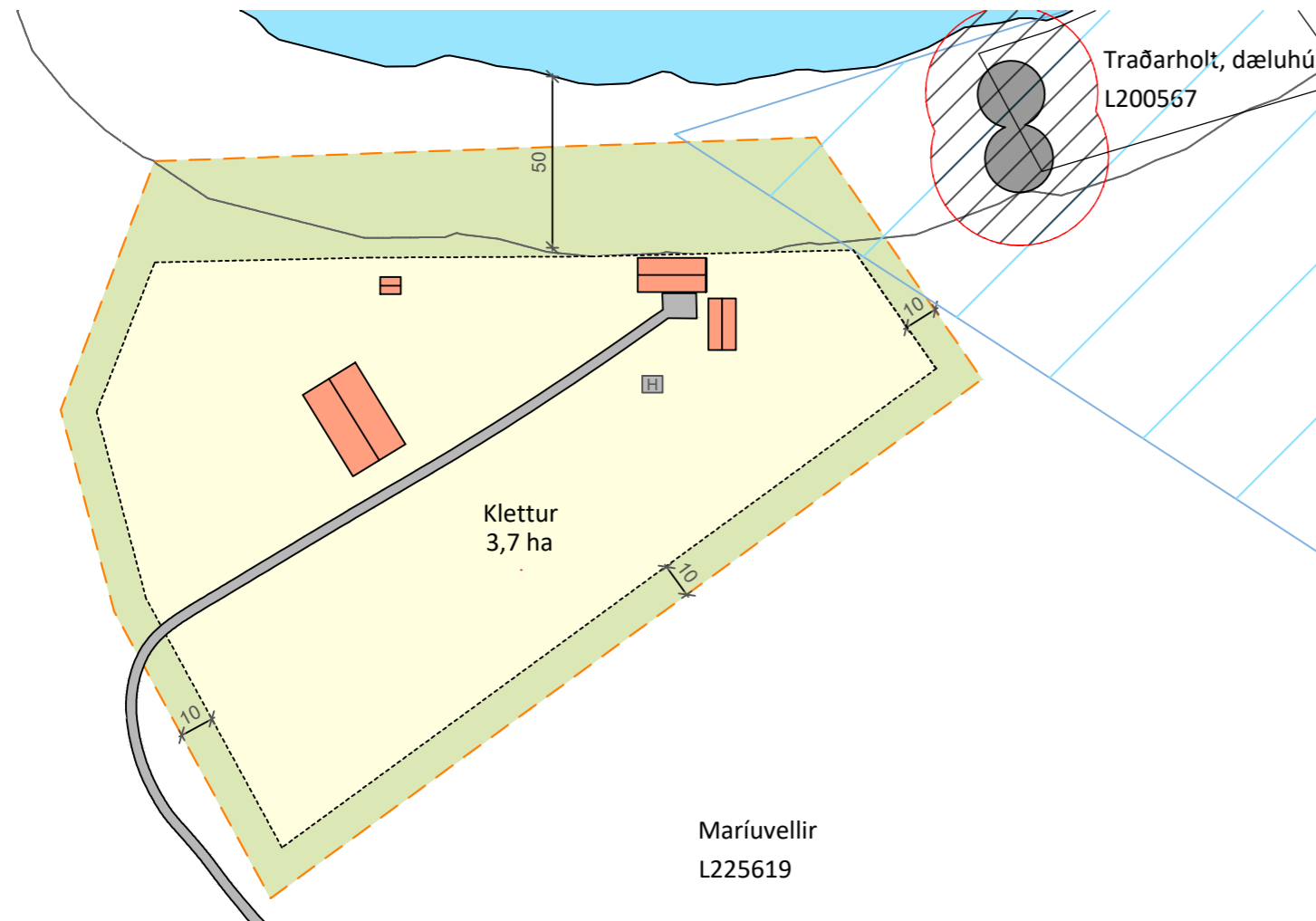


Klettur

Deiliskipulag



Mariuvellir
L225619

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:2000

GREINAGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur til fyrirhugaðar uppbyggingar á um 3,7 ha landspildur, nefnd Klettur, sem skipt er úr jörðinni Mariuvöllum (L225619) í Rangarþingi ytra.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Rangarþings ytra 2016-2028, þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Skv. aðalskipulagi er heimilt að byggja íbúðarhús og aðrar byggingar þótt þær tengis ekki búrekstri jarðarinnar.

Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreit og aðkomu að svæði. Innan svæðisins er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr, skemmu og gestahús. Gert er ráð fyrir að samnýta núverandi aðkomuveg inn á jörðina.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

2. STADHÆTTIR OG FORSENDUR

Landið sem skipulagið nær til liggur austan við bakka Ytri-Rangá, nokkru norðar en þéttbýlið á Helli. Aðkoma að svæðinu er af Rangárvallavegi (nr. 264) og um Gilsbakkaveg (nr. 2745) og að Mariuvöllum áður en sá vegur verður lengdur enn frekar inn á byggingareit Kletts.

Stór hluti að svæðinu sem nýr aðkomuvegur fer í gegn er að mestu ógróid. Ný lóð er allvel gróin, L10.10 Viðikjarrvist, L10.9 Viðimóavist og L 9.5 Grasengjavist. skv. vistgerðakortlagningu NÍ. Verndargildi vistgerða er talið miðlungs eða hátt. Hafa ber í huga nákvæmni kortlagningu vistgerða sem miðast við mælikvarða 1:25 000 eða minni. Ní skilgreinir svæðið sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt suðurlandsundirlendið.

Engar þekktar fornminjar eru á skilgreindu deiliskipulagssvæði en skammt norðan lóðarinnar er að finna friðlýstar minjar og lóð liggur á mörkum vatnsverndarsvæðis. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna það til Minjastofnunar svo fjótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhæðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvæðunum“.

Í aðalskipulagi Rangarþings ytra 2016-2028, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Heimilt er á 3 - 15 ha landspildum 2 íbúðarhús, 2 fristunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota. Að jafnaði verði ekki heimilud föst búseta/íbúðir fjær stofn-, tengi eða héraðsvegum en 2000m.

4. SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS

Skilgreindur er einn byggingarreitur á deiliskipulagsupprætti. Byggingar standa innan hans og nýtingahlutfall lóðar er að hámarki 0,03. Heimilt er að byggja allt að 200 m² íbúðarhús og allt að 120 m² bílskúr, sambyggt eða stakstætt. Skemmu/úthús getur verið allt að 750 m² og eitt gestahús allt að 80 m². Heildarbyggingamagn lóðar getur verið allt að 1050m². Mænishæð húsa allt að 6 m miðað við gólfhæð og mænishæð skemmu/úthúss allt að 8 m. Mænisstefna er frjálst en gæta skal samræmis milli bygginga.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggðarhæðum, landslagi og staðhættum.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli byggingar.

Efnisval bygginga er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bilastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu, m.a. að beina lýsingu niður.

Leita skal umhverfsvæna lausna í byggingum m.a. má veita ofanvatni af þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg. Forðast skal að raska gróðri umfram það sem nauðsynlegt er.

Aðkoma og bilastæði

Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdrætti og getur hnikað til við endanlega útfærslu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að samnýta aðkomu frá Gilsbakkavegi sem hefur verið samþykkt í deiliskipulagi fyrir Klettarmörk (samþykkt 14.01.2021) og Mariuvelli (samþykkt 23.08.2018). Nýr 2000m langur vegur verður lagður frá Mariuvöllu að Kletti og kemur til með að fylgir núverandi slóða að mestu leyti en vegir eru leiðbeinandi í skipulagsupprætti. Bilastæði skulu vera innan lóðar.

Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að byggingar tengist almennum veitukerfum, s.s. rafveitu RARIK og vatnsveitu Ásahrepps og Rangarþings ytra. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Frárænnli verður leitt í rotþró/hreinsivirki í samræmi við kröfur heilbrigðisyrivalda, sbr. reglugerð um fráveitur nr. 789/1999. Gæta skal sérstaklega að nálægð við vatnsverndarsvæði og því verður vandað sérstaklega til gerðar og frágangs hreinsivirkis. Rotþró skal staðsett innan byggingarreits og þar sem greitt aðgengi er til tæmingar.

Óheimilt er að geyma óliur eða önnur mengandi efni innan vatnsverndarsvæða. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

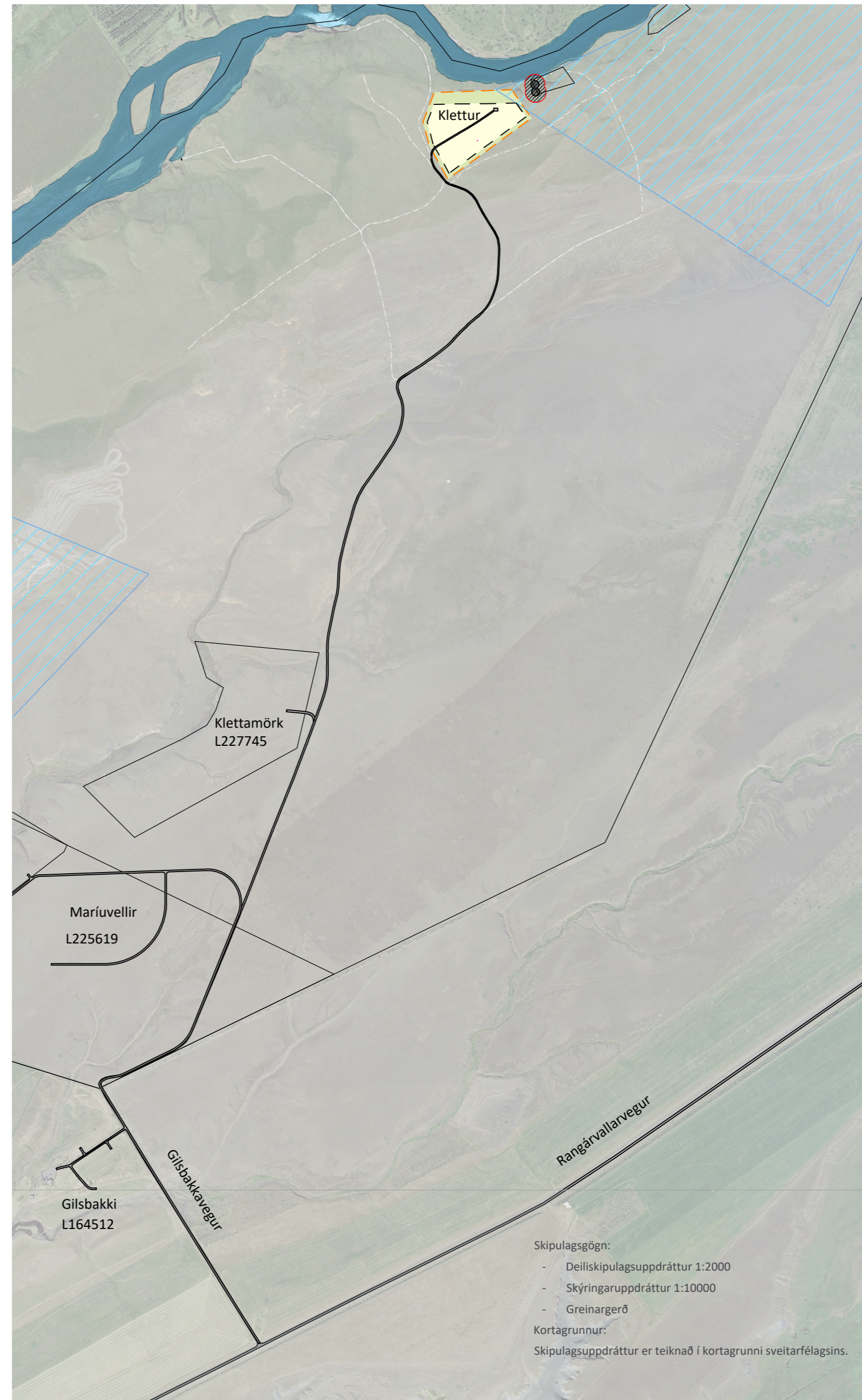
6 UMhverfisÁhrif

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir umhverfismat áætlaða nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda. Uppbygging á umræddu svæði kemur til með að styrkja byggð í sveitarfélaginu. Staðsetning íbúðarhúss er nokku frá núverandi vegakerfi, um 3300m frá Gunnarsholtsvegi en hafa ber í huga að nú þegar eru tvö íbúðhús við umræddan veg auk þess sem veltengingu mun nýttast áætluðu fristundasvæði og ferðapjónustusvæði sem byggt verður upp að Klettarmörk. Þá mun vegur fylgja að mestu núverandi slóða að svæðinu eins og kostur er og nýttast vatnsveitu til viðhalds og eftirlits.

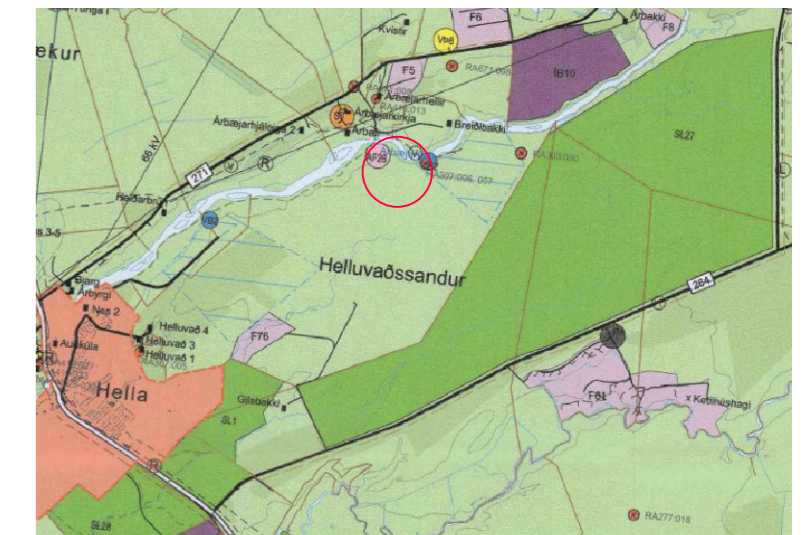
Byggingar og vegir hafa óhjákvæmlega áhrif á náttúru, gróður og ásynð svæðisins en áhrif eru staðbundin. Leitast er eftir að valda sem minnstu riski á gróðri, umfram það sem nauðsyn ber vegna framkvæmda.

Svæðið er nálægt vatnsbólum, vatnsverndarsvæði og Ytri-Rangá og því gerðar ríkar kröfur um vandaðan frágang vegna frárennslis og mengunarhættu innan skipulagssvæðisins.

Heildaráhrif skipulagsins eru metin óveruleg/jákvæð.



SKÝRINGARUPPRÁTTUR 1:10000



ADALSKIPULAG RANGARÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk skv. Landeignaskrá
- Skipulagssvæði
- Byggingareitir húsa
- Hús (Leiðb. staðsetning)
- Hreinsivirki (Leiðb.staðst.)
- Vegur
- Slóði
- Vatnsverndarsvæði
- Minjar
- Helgunarsvæði minja

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangarþings ytra þann _____

Lýsingin var auglýst frá _____

með athugasemdafrestil til _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestil til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangarþing ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Klettur
Rangarþing ytra
Deiliskipulag

VERK: 100612
BLAÐSTÆRÐ: A2
UNNIÐ: BRE
RÝNT: ÁJ

MÆLIKVARÐI: 1:2000/1:10000
DAGS: 31.05.022
DAGS.BREYTI: ---

SAMPYKKT: TILLAGA